

Marchandisation, individualisation et gestion intra-familiale des droits sur la terre en basse Côte-d'Ivoire

Debegnoun Marcelline SORO • Institut d'Ethnosociologie de l'Université de Cocody, membre du Laboratoire d'études foncières de Côte-d'Ivoire et de l'UR 199 de l'IRD, Dynamiques socio-environnementales et gouvernance des ressources

Jean-Philippe COLIN • Institut de Recherche pour le Développement, IRD, Unité de recherche 199, associé à l'UMR Marchés, Organisations, Institutions et Stratégies d'Acteurs, MOÏSA, Montpellier

Introduction

La famille en tant qu'institution de régulation foncière, à travers la dimension intrafamiliale des droits fonciers et de la gestion de la terre, est souvent négligée par les recherches en sciences sociales sur la question foncière. Lorsqu'elle est abordée dans le contexte ivoirien, elle l'est dans la perspective des autochtones – la question foncière en Côte-d'Ivoire forestière étant structurée par les rapports entre autochtones et migrants induits par le développement de l'économie de plantation villageoise. Ce constat a conduit à mettre en œuvre une recherche¹ qui explore la question des droits (entendus, dans une acception de sciences sociales, au sens d'actions socialement légitimées sur un bien) et de la gestion intrafamiliale de la terre chez les migrants du groupe sénoufo installés en zone forestière de Côte-d'Ivoire. L'objectif est de traiter la question des droits fonciers et de la gestion de la terre dans la perspective des relations de parenté, qu'elles soient fondées sur la filiation ou sur l'alliance. La prise en compte de la filiation est évidemment centrale dans la transmission du statut (droits et devoirs) et de l'héritage, tout particulièrement dans des systèmes lignagers ; celle de

l'alliance à travers le mariage permet d'explorer les relations entre le « ménage » et l'organisation locale des activités agricoles, avec son incidence possible en termes de droits d'usage sur la terre.

Selon la version évolutionniste de la théorie des droits de propriété (pour reprendre l'expression de Platteau, 1996), la pression sur la ressource foncière conduit à une individualisation, une privatisation et une marchandisation des droits fonciers. Nous considérons cependant qu'il est réducteur de parler d'individualisation des droits si les droits concernés ne sont pas spécifiés. Notre première hypothèse à cet égard est que l'individualisation peut porter sur certains éléments seulement du faisceau de droits. Le concept de faisceau de droits traduit le fait qu'il n'existe pas un droit sur la terre, mais des droits – le « droit de propriété » au sens francophone usuel correspondant à l'ensemble du faisceau de ces droits. Dans le cas des droits sur les terres à usage agricole, on peut distinguer, de façon non limitative (en s'inspirant de Schlager et Ostrom, 1992) : le droit d'usage (direct) ou d'usufruit (droit d'usage excluant explicitement l'aliénation) ; le droit de tirer un revenu de l'usage ; le droit d'investir (d'apporter des améliorations à la ressource foncière : plantation pérenne, aménagements fonciers) ; le droit de déléguer temporairement l'usage de la terre à titre marchand (location, métayage, rente en travail, mise en gage) ou non marchand (prêt) ; le droit d'aliéner à tra-

1. Cette recherche a bénéficié d'un financement du projet européen CLAIMS (*Changes in Land Access, Institutions and Markets in West Africa*).

vers un transfert définitif marchand (vente) ou non marchand (donation ou legs) ; les droits d'administration, ou « droits de définir les droits des autres » : contrôle des droits des autres – y compris par l'exclusion ou, au minimum, contrôle de la mise en œuvre effective du droit des autres, relativement à l'usage, la délégation, l'investissement, le fait de tirer un profit, d'aliéner, la désignation de l'héritier.

Dans l'acception retenue ici, l'appropriation foncière peut correspondre aussi bien à une propriété absolue (maîtrise de l'ensemble des éléments du faisceau de droits, y compris le droit d'aliénation), qu'à une propriété fonctionnelle (maîtrise de l'ensemble des éléments du faisceau de droit à l'exception du droit d'aliénation) (Le Roy, 1999)².

Une seconde hypothèse envisage le caractère familial de l'appropriation foncière. Ce caractère familial, s'il se confirme empiriquement, est vu comme susceptible de constituer un frein à la privatisation/marchandisation, du fait de la multiplicité des ayants droit.

Enfin, on considère souvent, dans les études sur le développement, le ménage comme une unité d'analyse pertinente en tant que centre de détention de droits sur les ressources – dont la terre en particulier – et de centre de décision relativement à l'allocation de ces ressources (Haddad *et al.*, 1997). L'hypothèse formulée ici, à la suite de nombreux travaux qui ont traité de ce sujet mais sans se référer explicitement à la question des « unités foncières » (Ancey, 1975 ; Gastellu, 1980 ; Guyer et Peters, 1987), est que le ménage, dans le contexte de cette étude, n'est pas une unité opératoire.

Les investigations empiriques ont été réalisées entre novembre 2002 et mai 2004 à Kongodjan, village de 530 habitants localisé en Basse-Côte. Kongodjan, comme plus généralement la petite région où il est situé, présente deux spécificités, par rapport au

contexte plus général de la zone forestière ivoirienne : d'une part, la dichotomie autochtones-migrants est absente, car il s'agit d'une ancienne zone pionnière et, d'autre part, l'économie de plantation villageoise y a connu une mutation profonde, avec la disparition des caféiers et de cacaoyers, remplacés par le palmier à huile, l'hévéa ou l'ananas.

Notre approche relève d'une ethnographie économique des droits fonciers et de l'accès à la terre au sein des groupes familiaux (Colin, 2006). Du point de vue de la collecte des données, un recensement initial a permis l'identification des groupes familiaux et des patrimoines fonciers, et de préciser, pour chaque individu, un certain nombre de données sociodémographiques. Parallèlement, une enquête exhaustive portant sur les conditions de l'appropriation foncière a permis d'identifier, pour chaque parcelle foncière (parcelles contrôlées par un même possesseur), les conditions d'appropriation : droit de défriche, héritage, donation, achat. On enregistrait également les cessions passées : terres vendues ou données. Une enquête agrofondcière a ensuite été réalisée auprès des familles possédant de la terre, afin d'établir une « photographie » de l'usage de la terre pour chaque parcelle (culture pratiquée ; producteur, le cas échéant, sous quel contrat ; ce pour les terres relevant du groupe familial enquêté, travaillées par le chef de famille ou des aides familiaux, ainsi que les terres cédées en faire-valoir indirect ou celles prises en faire-valoir indirect par les personnes enquêtées). Enfin, nous avons procédé à des études de cas approfondies sur les droits et la gestion intrafamiliale du foncier.

Cet article³ s'articule autour de deux parties. La première retrace les conditions d'émergence des droits et d'évolution des transferts de droits sur la terre dans cet envi-

2. Voir en particulier la page 308.

3. Une version préliminaire réduite de ce texte a été publiée dans le *Journal des Sciences Sociales* (Abidjan).

ronnement spécifique, depuis la phase pionnière jusqu'à nos jours ; nous discutons en particulier l'absence de marchandisation des droits au niveau du terroir villageois. La deuxième partie traite de l'évolution dans les rapports intrafamiliaux relativement à la gestion des patrimoines fonciers et à l'organisation des unités économiques. Nous montrons ainsi que la nette individualisation des droits d'usage ne s'accompagne pas d'une individualisation des droits d'appropriation.

Les conditions d'émergence et de transfert des droits sur la terre : une marchandisation ?

1. La phase pionnière : les conditions de l'appropriation foncière initiale

La petite région étudiée se trouve sur les marges du royaume agni du Sanwi, en territoire vassal éotilé. Jusqu'au début du ^{xx}^e siècle, les contrées occidentales du royaume restent inoccupées ; dans le sud-ouest, elles constituent une marche qui isole le Sanwi du royaume abouré de Bonoua (Dupire, 1960 ; Rougerie, 1957). Cette marche commence à être occupée au début du ^{xx}^e siècle par des immigrants venant de diverses régions de Côte-d'Ivoire, de Haute- Volta et du Mali. Le premier arrivant dans la petite région qui nous intéresse est un Abouré qui installe vers 1915 un campement de chasse sur ce qui deviendra le terroir du village de Djimini-Koffikro. À partir des années 1920 arrivent des Baoulé et des Agni, principalement, mais également des Gagou, Yacouba et Nzima. Le premier migrant voltaïque, A.T., est un Sénoufo qui arrive en 1933. Dès son arrivée, il a un accès direct à la terre : l'un des premiers baoulé arrivés dans cette petite région (lui-même « installé » par le tout premier arrivant abouré), « l'installe » dans la forêt, au nord-est du village de Djimini – installer au sens de « montrer la place » où initier le défrichement de la forêt et donner une vague orientation à ce défriche-

ment. Cette installation n'est alors pas sanctionnée par le versement d'argent, ni ne fait suite à une phase préalable de travail comme manœuvre, comme cela se voit ailleurs en Côte-d'Ivoire forestière ; de façon plus générale, elle ne relève pas d'une relation de tutorat⁴ (Chauveau, 2006).

Par la suite, A.T. commence à installer lui-même des nouveaux venus issus de son groupe ethnique ainsi que des Malinké qui le rejoignent à Kongodjan, jouant à son tour un rôle de « régulateur » dans son secteur, du fait de l'antériorité de son installation. Le cas de Kongodjan fait apparaître le principe du défrichement de la forêt comme fondant le droit d'appropriation. Un autre principe largement répandu, le principe de l'antériorité comme fondement de l'autorité, a également joué. Dans le cas présent cependant, cette antériorité dans l'arrivée s'est traduite simplement par un rôle, légitimé socialement, de régulation de l'installation des nouveaux venus – sans aucun droit sur la terre défrichée par ces derniers, ou sur leur travail, ou encore sur le produit de leur travail. Les droits fonciers exercés à Kongodjan n'ont à ce jour jamais été contestés, ni par les pionniers de Djimini, ni par les Eotilé, ni par les Agni de Krinjabo.

4. Cette relation perpétue une relation de patronage entre un autochtone et un migrant auquel des droits sur la terre sont délégués sous un principe d'économie morale : tout individu a le droit d'avoir accès aux ressources nécessaires à sa subsistance. Le migrant a alors, vis-à-vis de son tuteur, un devoir de reconnaissance qui s'exprime à travers les civilités de la vie quotidienne, par la remise de cadeaux après la récolte et, tout particulièrement, lors de temps forts de la vie sociale, comme les funérailles.

2. Les transferts de droits après la phase pionnière

L'histoire de la maîtrise de l'espace foncier fait ressortir trois grandes phases, au cours desquelles les conditions de transfert des droits fonciers ont connu une évolution.

1. On a déjà présenté *la phase pionnière* ; même s'il restait de la forêt à défricher à l'issue de cette phase, cette forêt était alors appropriée. Cette phase d'abondance de la forêt est celle de l'arrivée des premiers pionniers dans la zone. À la fin de cette période, au début des années 1940, l'espace foncier qui constitue aujourd'hui l'ensemble du terroir de Kongodjan était partagé entre sept migrants.

2. *La deuxième période* (début des années 40 – fin des années 50) est la phase de morcellement des patrimoines constitués initialement. Elle correspond, pour l'essentiel, à l'arrivée de parents proches des pionniers (neveux), venus à leur demande pour les aider dans leurs travaux. À l'opposé des premiers migrants, qui au cours de leur trajet migratoire avaient effectué des « escales » avant de se fixer, les migrants de la deuxième vague arrivaient directement de leur zone d'origine et commençaient par travailler comme aides familiaux. Après quelques années, le pionnier qui avait fait venir un aide familial lui cédait une plantation ou une portion de la forêt qu'il avait pu s'approprier et avait en réserve⁵. Les superficies cédées, qui n'ont qu'exceptionnellement dépassées 5 hectares, sont allées en diminuant au fil du temps. Le dernier transfert de ce type est réalisé en 1957. On note également à cette époque trois transactions marchandes : un achat d'une parcelle

de 7 hectares et deux ventes réalisées par des pionniers de Kongodjan.

3. *La troisième phase*, de la fin des années 50 à nos jours, peut être qualifiée de phase de blocage foncier et de remplacement de la génération des pionniers. L'héritage devient alors le seul mode d'accès à la possession foncière à Kongodjan même : aucun cas de donation entre vifs n'a été enregistré durant cette période ; une seule vente intervient, dans les années 70. La différence avec le cas voisin de Djimini-Koffikro est nette, où un marché à l'achat/vente a été très dynamique à une époque et où de nombreuses donations ont été réalisées (Colin et Ayouz, 2006).

L'absence presque totale de ventes peut être mise en rapport, en premier lieu, avec la « patrimonialisation » de la terre après l'héritage : la maîtrise foncière individuelle et privative du pionnier (se traduisant par la possibilité de vendre ou d'effectuer des donations) se transforme, à travers l'héritage, en une appropriation familiale. Ce changement de statut constitue un frein très réel à la vente de terre dans la mesure où ces disponibilités foncières, réduites, sont vues comme vitales pour la reproduction du groupe familial, dans un contexte où l'agriculture demeure l'activité principale des individus. L'absence des ventes peut aussi s'expliquer par le fait que la plupart des pionniers ne sont pas retournés dans leur village d'origine et ont été relevés, sur leurs vieux jours, par un membre de leur famille. En revanche, quelques achats de terre à l'extérieur du terroir ont été réalisés par les villageois de Kongodjan, qui y possédaient déjà de la terre (2 cas) ou non (4 cas), ce qui augmente le nombre des patrimoines de 15 à 19. À travers ces mouvements fonciers, l'évolution de la distribution foncière à Kongodjan se présente selon le tableau 1.

5. En outre, deux parcelles sont à cette époque cédées par A.T. à des manœuvres mossi qu'il n'était pas en mesure de payer en fin de contrat.

Tableau 1. Évolution de la distribution foncière (terres localisées à Kongodjan ou hors du terroir)

Ethnie	Début des années 1940			1957			2002		
	nombre PF*	superficie (ha)	% sup.	nombre PF	superficie (ha)	% sup.	nombre PF	superficie (ha)	% sup.
Sénoufo	3	87	58,4	11	73	57,1	15	97,5	64
Malinké	3	40	26,8	3	40	31,2	3	40	26,2
Attié	1	22	14,8	1	15	11,7	1	15	9,8
Total	7	149	100	15	128**	100	19	152,5	100

*PF : patrimoine foncier (superficies déclarées) ; ** non compris 11 ha cédés par A.T. à deux manœuvres Mossi de Djimini et 10 ha vendus à un planteur de Djimini.

Sources : nos enquêtes

Tableau 2. Origine des droits d'appropriation des terres possédées par les villageois de Kongodjan (terres localisées à Kongodjan ou sur des terroirs proches, en 2002)

	Superficie (ha)		Nombre de patrimoines concernés	
	tous PF	dont Sénoufo	tous PF	dont Sénoufo
Donation par A.T.	11,5	11,5	2	2
Héritage (y compris après achat)	131,5	76,5	14	10
Achat	9,5	9,5	3	3
Total	152,5	97,5	19	15

Sources : nos enquêtes

En somme, trois sources des droits d'appropriation peuvent être identifiées : la donation, l'héritage et l'achat. Contrairement à l'héritage, qui est actuellement la principale source du droit d'appropriation (86 % des superficies), les transferts par donation et l'achat revêtent une importance limitée (tableau 2).

À l'issue de ces transferts de droits d'appropriation, aucun cas de remise en cause de droits n'a été documenté empiriquement. Cette absence de remise en cause sur les parcelles achetées ou acquises par installation par le premier pionnier est à mettre en rapport avec les relations de parenté proche ou éloignée (en particulier matrimoniales) qui lient de nombreux villageois, avec l'absence de légitimité des enfants du premier pionnier pour revendiquer un droit ou une quelconque redevance sur des terres allouées par leur père, ou encore avec le fait que les achats (y compris ceux effectués hors du terroir de Kongodjan) ne s'effectuent pas dans une relation de tutorat, comme cela arrive souvent en zone forestière. Ces transactions sont perçues comme « complètes » dans la mesure où elles ne conduisent pas l'instauration d'un

système d'obligation de l'acheteur vis-à-vis du vendeur.

3. Les transferts des droits d'usage à travers le faire-valoir indirect

À un niveau régional, les transferts des droits d'usage ont connu un dynamisme fort, avec le développement du marché du faire-valoir indirect (FVI) sous la forme de location de terre et de contrats de métayage. L'émergence d'un marché du FVI dans la région est liée à la mutation de l'économie de plantation, avec l'introduction de la culture de l'ananas depuis le milieu des années 60 (ananas de conserve) et surtout avec le développement de la culture de l'ananas pour l'exportation en frais, à partir du début des années 80 (Colin, 1990). À Kongodjan, la prise en FVI concerne à la fois les jeunes aides familiaux de familles possédant de la terre, des producteurs sans terres et même des propriétaires fonciers⁶ (ou gestionnaires de patrimoines fonciers

6. Le terme propriétaire est utilisé ici par commodité ; il ne doit pas être pris au sens de détenteur de l'ensemble du faisceau de droits de propriété sur la terre.

familiaux). Ainsi, sur les 101 unités de production⁷ recensées en 2002, on dénombre :

- 65 unités de production relevant de familles possédant de la terre, dont 19 chefs d'unité de production (3 femmes et 16 hommes) propriétaires ou gestionnaires de patrimoines fonciers et 46 responsables d'unité de production dépendants familiaux (4 femmes et 42 hommes) ;
- 36 producteurs sans terre qui prennent des parcelles en FVI, issus de famille ne possédant pas de terre (uniquement des hommes) ; 4 d'entre eux sont des manœuvres annuels⁸.

À la différence de Djimini-Koffikro, les propriétaires de Kongodjan s'inscrivent dans une logique de prise, et non de cession, en FVI. Le marché locatif n'est donc pas « interne » à l'économie villageoise de Kongodjan, il repose sur une demande émanant de Kongodjan et une offre relative à des terres localisées sur des terroirs proches. Seuls deux des propriétaires de Kongodjan cédaient en FVI au moment des enquêtes. Cette faible participation à l'offre, sur le marché du FVI, peut s'expliquer par la contrainte foncière. Le calcul du ratio terre/homme fait apparaître les faibles disponibilités foncières par actif familial masculin : sur les 19 patrimoines fonciers, cette superficie est inférieure à 1 hectare dans 5 cas, comprise entre 1 et 2 hectares pour 6 cas, de 2 à 3 hectares pour 5 cas et seules 3 familles contrôlent plus de 3 hectares par actif masculin (3,75 hectares au maximum), avec une moyenne de 1,4 hectare par actif familial masculin pour l'ensemble des groupes familiaux. Le ratio, calculé sur l'ensemble des membres de la famille (hommes,

femmes et enfants, ces derniers étant comptés pour 0,5 adulte), donne une superficie moyenne possédée de 0,5 hectare par individu. Un autre élément d'explication est la patrimonialisation des terres : parce que la terre est rare, les ayants-droit sont réticents à ce qu'elle soit cédée en faire-valoir indirect par l'héritier et exercent une pression en conséquence, même si la décision de céder en location relève de ce dernier.

Les transferts de droit d'usage à travers le FVI s'opèrent à travers différents arrangements institutionnels.

La location. Dans la région, le prix de la location d'une parcelle, pour la culture de l'ananas aussi bien que pour la production vivrière, s'élève à 100 000 F par hectare, payée en début de contrat, pour le cycle de culture (de l'ordre de deux ans et demi pour l'ananas, y compris la période de récolte des rejets, et un an pour le manioc). Le contrat est informel, sans trace écrite, mais en présence de témoins. Pendant la durée du contrat, le bailleur n'a aucun droit sur la terre et sur les produits. Le preneur, quant à lui, décide du choix et de la conduite de la culture (ananas ou manioc), mais n'a pas le droit de planter des cultures pérennes telles que le palmier ou l'hévéa. Le recours à la location permet non seulement aux familles ne possédant pas de terre d'y accéder, mais aussi aux familles qui en disposent, mais en quantité insuffisante, de faire face un tant soit peu aux demandes en matière de terre de leurs membres – la production agricole sur ces parcelles prises en FVI offrant une source de revenus autonomes pour les dépendants familiaux.

Le métayage. On peut distinguer deux grandes configurations de contrats de métayage – d'*abougnon*, dans les termes locaux – pour la production d'ananas (Colin, 2004).

- La configuration abougnon-manœuvre : le planteur d'ananas (locataire ou propriétaire), qui contrôle l'ensemble du procès de production, embauche un manœuvre,

7. Tout individu exploitant de façon autonome au minimum une parcelle (en « propriété », relevant du patrimoine familial ou prise en FVI) est considéré comme étant à la tête d'une « unité de production ».

8. Par ailleurs, 33 manœuvres permanents sans autre activité ont été recensés.

l'abougnon, qui fournit uniquement le travail manuel jusqu'à la récolte (exclue), contre la moitié de la valeur de la production, après déduction d'une partie des coûts de production.

• La configuration abougnon-rente : le propriétaire foncier apporte uniquement la terre et perçoit une rente proportionnelle à la moitié de la valeur de la production, après déduction d'une partie des coûts de production. En fait, l'abougnon, qui est ici le planteur d'ananas, prend en charge tout le procès de production. À Kongodjan, la configuration d'abougnon-rente est la plus usitée. Le cas de l'abougnon pour la culture du manioc relève de ce type de configuration : le propriétaire apporte uniquement la terre et reçoit à la fin du contrat la moitié de la valeur de la production, le preneur prenant en charge tout le procès de production. Comme les contrats de location, le contrat d'abougnon est informel, sans trace écrite et en présence de témoin.

Les prêts extra-familiaux, autrefois en vigueur, ont disparu. Le tarissement de ce type de transfert provisoire vient de la pression foncière dans un contexte de monétarisation de l'accès à la terre : « Avant, on ne connaissait pas la valeur de la terre. Tu pouvais facilement donner de la terre à quelqu'un pour manger. Mais tu te rends compte que celui à qui tu as donné ta terre gagne plus d'argent que toi. Alors

au lieu de lui donner cadeau, tu peux travailler toi-même ou bien donner en contrat. Comme ça vous gagnez tous les deux. » L'évolution des prêts extra-domestiques vers des formes contractuelles répond ainsi à un besoin de rentabiliser la terre, de tirer profit et de bénéficier directement de l'usage de la ressource. La prise en FVI concerne 67 producteurs sur les 101 recensés à Kongodjan (UP à base foncière ou non, sénoufo ou non). La superficie totale prise par ces producteurs pour la production de l'ananas et des cultures vivrières (manioc et patate douce) s'élève à 148 hectares dont 95,5 hectares portant sur des contrats de location et 52,5 hectares concernant des contrats d'abougnon. Cette superficie prise en FVI est aussi importante que celle travaillée en faire-valoir direct (150,5 hectares). Ces chiffres révèlent le caractère structurant du marché du FVI, et particulièrement celui du marché locatif dans la production agricole locale.

Le *tableau 3* présente les données relatives aux 44 unités de production (toutes « à base foncière ») sénoufo de Kongodjan.

L'objectif des producteurs prenant en FVI est de produire de l'ananas : sur l'ensemble des unités de production (sénoufo ou non), 90 % des terres prises en location et 61% de celles prises en abougnon sont occupées par cette culture. Le constat général qui se dégage est que les propriétaires

Tableau 3. Prise en FVI par les producteurs Sénoufo de Kongodjan (2002)

		Propriétaires fonciers		Aides familiaux	
		Superficie (ha)	Nombre	Superficie (ha)	Nombre
Location	Ananas	33,25	7	10,5	8
	Manioc	1	1	0,5	1
	Total	34,25	8	11	9
Abougnon	Ananas	19,5	4	2	1
	Manioc/patate	2,5	2	0,75	2
	Total	22	5*	2,75	3
Total		56,25	8*	13,75	10*

* Une même personne peut prendre en FVI avec plusieurs types de contrats.

Sources : nos enquêtes

fonciers, bien que minoritaires, prennent à bail près de la moitié des terres prises en FVI : 42 % de l'ensemble des terres contre 20 % pour les aides familiaux et 38 % pour les producteurs sans terres. Cette situation peut s'expliquer par le fait que les propriétaires fonciers sont parmi les « gros » producteurs disposant de moyens financiers leur permettant de prendre en charge tout le procès de production des parcelles d'ananas, qu'il s'agisse de contrats de location ou de contrats d'abougnon-rente.

L'engouement pour la culture de l'ananas chez les producteurs prenant en FVI s'explique par la rentabilité économique de cette culture, nonobstant les nombreux risques et aléas (terre « fatiguée », problème d'entretien des parcelles, risques à la commercialisation). L'importance des prises en location par les producteurs pour l'ananas plutôt qu'en abougnon s'explique par le fait que cette pratique est considérée comme beaucoup plus avantageuse : *« Si tu as loué la terre pour faire ananas, tu gagnes plus... tu loues un hectare à 100 000 F et si la parcelle réussit, tu peux avoir facilement au moins 500 000 F et tout ça c'est pour toi seul. Alors que si tu prends en abougnon, le propriétaire ne fait rien, tu fais tout et après vous partagez l'argent...tu peux gagner mais c'est pas comme si tu as loué. »* La prise en abougnon pour la production d'ananas s'explique avant tout par la tension sur le marché locatif, qui permet de plus en plus aux propriétaires d'imposer ce type de contrat, plus avantageux pour eux (Colin, 2004).

Le constat majeur, qui se dégage des transferts des droits d'usage à travers le FVI, est que ces transferts apparaissent comme sécurisés malgré l'absence de formalisation des contrats, dans la mesure où aucun cas de conflit sur les parcelles prises en location ou en abougnon n'a été mentionné (on peut tirer un constat similaire dans le cas de Djimini). La sécurisation des pratiques contractuelles repose largement sur le principe de confiance mutuelle, qui justifie l'absence de la formalisation des

transactions. Le fait de conclure les accords de location en présence de témoins est jugé suffisant.

En somme, cette première partie a montré la non-émergence d'un véritable marché foncier, à l'achat-vente ou locatif, sur le terroir même de Kongodjan. Cette non-émergence a été interprétée au regard des faibles disponibilités en terre des groupes familiaux sénoufo de Kongodjan, mais aussi au regard de la contrainte induite, sur la formation d'une offre, par le caractère familial de l'appropriation foncière. En revanche, on a pu souligner le très large recours au marché locatif par les producteurs de Kongodjan, sur les terroirs voisins où ce marché est bien développé.

L'analyse qui suit apporte, à partir d'une mise à plat de l'organisation familiale et spatiale des groupes familiaux concernés, un éclairage sur le contenu de la gestion intrafamiliale des patrimoines fonciers hérités et de vérifier l'hypothèse de l'individualisation des droits au sein des groupes familiaux.

Du patrimoine foncier à l'exploitation agricole Vers une individualisation des droits ?

1. Les relations de parenté

À Kongodjan, l'organisation familiale repose sur la famille élargie de type patriarcale, qui correspond à l'unité de résidence. Tous les individus sont soumis à l'autorité du chef de famille, qui rassemble autour de lui ses épouses, ses fils et leurs épouses s'ils sont mariés, ses collatéraux. Cette composition de la famille correspond à la notion de segment de lignage. Le système de parenté en vigueur est le système patrilinéaire. L'enfant peut fournir des prestations (aide en travail, par exemple) au groupe familial maternel aussi bien qu'à son groupe paternel, il peut avoir accès (avec un droit d'usage) aux patrimoines fonciers de son père et de la famille de sa mère, mais il ne

peut hériter que du côté de son père. Le système de normes explicites aussi bien que la pratique constatée empiriquement est que la transmission de l'héritage s'effectue du frère aîné au frère cadet (de même père), puis au fils aîné du frère aîné. Le fils aîné ne succède ainsi à son père que si celui-ci n'a pas de frère. L'héritier assure la gestion du patrimoine foncier familial et prend en charge des dépenses comme l'organisation et le financement du premier mariage des hommes relevant de son autorité. Ce groupe lignager est une entité exogame et la résidence est patrilocale. Chaque individu doit prendre sa ou son conjoint(e) dans un lignage autre que le sien. Lorsqu'une fille du lignage se marie, elle quitte la concession de son père pour s'installer dans la famille de son mari, c'est-à-dire dans la concession du père de son mari. Les hommes, quant à eux, demeurent dans leur famille, se marient et créent leur famille. Les enfants restent dans la concession de leur grand-père paternel. La composition des unités de résidence varie d'une unité à une autre, certaines d'entre elles comportent plus d'une quarantaine de membres apparentés par la filiation ou par l'alliance.

2. Articulation des unités socio-économiques

L'analyse dynamique des conditions d'organisation de la production agricole à Kongodjan fait apparaître un processus d'individualisation dans l'exercice des droits d'usage, dans les groupes familiaux sénoufo (il en va de même pour les autres groupes ethniques). À l'époque des pionniers, les chefs de famille avaient une véritable emprise sur leurs membres. Tous les hommes, mariés ou non, travaillaient avec le chef de famille sur ses plantations de caféiers et de cacaoyers ; les fils restaient soumis à l'autorité du père tant que ce dernier était vivant. Lorsque l'individu était en âge de se marier, le père organisait les cérémonies, mais le fils restait dans la concession familiale et continuait de travailler sur

les terres familiales. Le père pouvait lui transférer un droit d'usage sur une parcelle du patrimoine familial, pour y produire des cultures vivrières destinées à la commercialisation – mais non du café ou du cacao. Ces cessions n'étaient pas des donations, il s'agissait de transfert de droit d'usage à durée indéterminée. Le fils ne se consacrait à sa propre parcelle qu'après avoir fourni des prestations sur la parcelle familiale. Le vendredi, en principe jour de repos, était consacré aux travaux sur les parcelles individuelles. Le chef de famille restait responsable des plantations et de la production vivrière d'autoconsommation. Le pionnier se comportait en titulaire du droit éminent sur la terre – en propriétaire – et non en simple gérant. Les travaux sur le champ familial étaient effectués par tous les membres de la famille. Tous les travaux étaient réalisés par les hommes, à l'exception de la récolte du cacao, du café et des travaux culturels (hors labour) pour la production vivrière. La main-d'œuvre masculine familiale représentait la base de la force de travail. Certaines tâches (nettoyage des plantations, labour à la daba) étaient réalisées par des groupes d'entraide réunissant les hommes de différentes unités de résidence. L'unité de résidence était également unité de consommation et unité budgétaire : le chef de famille assurait l'alimentation du groupe familial, finançait le mariage des hommes de la famille, les voyages, les frais de santé.

L'introduction de la culture de l'ananas et la demande soutenue sur le marché des produits vivriers (manioc et patate douce tout particulièrement) ont accéléré le développement de la production individuelle, entraînant une modification des rapports intrafamiliaux. Cette individualisation s'opère à partir d'une production développée sur des parcelles prises sur le patrimoine familial, mais aussi en faire-valoir indirect. Grâce au développement du marché du faire-valoir indirect, tout individu, quel que soit son âge ou son statut, peut directement exploi-

ter une parcelle individuelle. Les jeunes n'attendent plus l'âge du mariage pour accéder à la terre. Les femmes, restées jusqu'alors à l'écart des activités directement productives, cherchent à s'émanciper en exploitant des parcelles individuelles en plus de la transformation de l'huile. Autrefois, le travail dans le champ individuel n'était effectué qu'après avoir fourni les prestations dans le champ familial ; aujourd'hui, les hommes sont de plus en plus réticents à travailler sur les parcelles restées sous la responsabilité du chef de famille, préférant consacrer leur travail et celui de leurs éventuels manœuvres permanents à leurs propres parcelles. Durant une phase transitoire, les travaux sur les plantations de palmier ou d'hévéa (qui se sont substituées au café et au cacao) – toujours contrôlées exclusivement par le chef de famille – restaient réalisés par l'ensemble des hommes du groupe familial. Actuellement, même ces travaux (entretien et récolte) sont généralement effectués par des manœuvres permanents, payés par le chef de famille. Les parcelles individuelles sont travaillées par des groupes plus restreints, constitués en général par le chef de ménage, sa ou ses femmes, ses enfants et ses propres manœuvres. Chaque ménage mène ses activités économiques indépendamment de celles des autres ménages et gère ses revenus en toute indépendance. Le ménage devient une « unité de gestion semi-autonome ». L'individualisation, en termes de consommation, n'est toutefois pas totale : le repas du soir reste assuré par le chef de famille (fourniture du riz, du poisson, des graines de palme, etc.) et est préparé en commun par toutes les femmes de l'unité de résidence. Au cours de la journée, chaque chef de ménage pourvoit aux besoins alimentaires de son ménage. L'individualisation n'est pas totale non plus en ce qui concerne les dépenses monétaires : le chef de famille continue à financer (outre les dépenses de nourriture du soir) le premier mariage des hommes et contribue à des

dépenses exceptionnelles : frais de voyage, frais de santé. En retour, chacun finance la construction de sa propre maison. Cette prise en charge, par le chef de famille, d'un certain nombre de dépenses répond aux devoirs qui correspondent aux droits liés à l'héritage – et en particulier à la gestion des plantations arborées.

L'individualisation d'unités de production (et en bonne partie d'unités budgétaires) correspondant à différents ménages au sein de l'unité de résidence, avec une individualisation des droits d'usage sur la terre familiale mais non du droit d'appropriation, va de pair avec une individualisation à un niveau plus restreint, au sein même du ménage. L'épouse (les épouses) ou les fils du chef de ménage peuvent exploiter pour leur propre compte des parcelles, tout en contribuant à l'exploitation du chef de ménage. Les manœuvres permanents employés par les chefs de ménage peuvent parfois avoir leur propre parcelle de manioc, qu'ils prennent en abougnon à l'extérieur du patrimoine foncier familial de leur employeur. Au sein du ménage ayant accès à une fraction du patrimoine foncier familial, qui constitue une unité de production et une unité budgétaire appartenant à une unité de résidence plus large, on peut ainsi repérer des sous-unités développant des activités autonomes (différents centres de décision concernant les choix cultureux et à la conduite des cultures), budgétaires (contrôle du revenu tiré de l'activité autonome) et, souvent, d'un point de vue foncier également, en ayant accès à la terre par droit d'usage sur une fraction du patrimoine familial ou par prise d'une parcelle en faire-valoir indirect. La conception « unitaire » du ménage que l'on trouve parfois dans la littérature économique est clairement non opérationnelle, dans le cas présent.

En définitive, on observe à Kongodjan le passage d'une situation où les différentes unités sont confondues – unités de résidence, d'appropriation, d'exploitation (niveau où s'exercent les droits d'usage sur

la terre), de consommation et budgétaire – à une situation où l'unité de résidence correspond toujours à l'unité de patrimoine foncier, mais où ce patrimoine familial constitue une assise spatiale pour plusieurs unités de production – i.e., pour différentes unités mettant en œuvre les droits d'usage.

Cette assise spatiale obtenue par délégation intrafamiliale de droits sur la terre constitue la seule disponibilité foncière pour les plus jeunes membres actifs de la famille, souvent des célibataires. Pour les autres, ces parcelles déléguées ne représentent qu'une partie des terres exploitées, car ils prennent par ailleurs des parcelles en faire-valoir indirect. Le modèle qui se dégage fait apparaître les disponibilités foncières familiales comme un *pool* de terre servant à démarrer l'activité de production ; avec le développement de ces activités – et en particulier de la culture de l'ananas – la part relative des terres familiales dans les terres exploitées par l'individu va en se réduisant.

3. La gestion intrafamiliale des droits fonciers

À Kongodjan, la gestion intrafamiliale des droits fonciers porte sur un patrimoine *indivis*, avec une allocation des droits d'usage assurée par le chef de famille, seul détenteur des droits d'appropriation et d'administration. Cette section s'articule autour de trois questions.

- Comment interpréter l'absence d'individualisation des droits d'appropriation, dans un contexte où l'individualisation des droits d'exploitation et des budgets est indéniable ?
- Comment se fait l'allocation des droits d'usage – sur la base de quels principes – au sein de la famille ?
- Cette allocation est-elle source de tensions intrafamiliales ?

Lorsqu'on discute avec les villageois sur la non-individualisation des droits d'appropriation, deux arguments sont avancés : (i) la terre est insuffisante au regard du nombre

des ayants droit : « *Il n'y a pas de terre et nous sommes nombreux, si on doit partager on va avoir combien ?* » ; (ii) le caractère de patrimoine familial de la terre héritée ne constitue pas seulement une contrainte, il correspond également, très explicitement, à une forme d'assurance : « *Si on divise aujourd'hui et que demain tu as un problème, tu ne peux pas aller voir l'héritier pour qu'il t'aide, il va te dire on a partagé, chacun se débrouille.* »

Les dépendants familiaux qui souhaitent exploiter une parcelle en font la demande au chef de famille – la terre de la famille, comme bien commun, n'est pas en accès libre pour les membres de la famille. La règle qui se dessine est que l'héritier a le devoir de satisfaire la première demande de tout membre masculin de son segment de lignage. En d'autres termes, chacun a un droit d'accès individuel à une parcelle de terre familiale, sans devoir de compensation vis-à-vis de l'héritier (« *ce que tu produis-là, c'est pour toi, tu donnes rien* »). Les limites en sont montrées par l'héritier, la superficie étant fonction des disponibilités foncières du moment. Une fois la parcelle attribuée à un individu, il n'a plus à demander l'autorisation pour relancer la production lors d'une nouvelle campagne. Il bénéficie ainsi, relativement à ce droit d'usage sur cette portion de terrain, d'un droit d'exclusion des autres membres de la famille. L'accès à cette parcelle est considéré comme étant à durée indéterminée. L'octroi de parcelles supplémentaires, au-delà de cette première attribution, dépend des disponibilités foncières. Ici encore, l'usager n'a pas à demander l'autorisation de l'héritier pour relancer un cycle productif, mais celui-ci peut le prévenir à l'avance qu'il est tenu de satisfaire la demande exprimée par un autre membre de la famille et donc qu'il récupèrera la parcelle après la récolte. En d'autres termes, les droits d'usage sur ces parcelles supplémentaires ne bénéficient pas de la même pérennité que ceux accordés sur la première parcelle.

Tableau 4. Statut des bénéficiaires de droits d'usage sur les terres familiales à Kongodjan (groupe Sénoufo)

Statut des usagers	Superficie (ha)	Nombre de dépendants familiaux	Superficie (ha) / bénéficiaire
Héritier ou acheteur	77,75	15	5,2
Hommes mariés	12	16	0,75
Hommes célibataires	4,75	9	0,5
Épouses	0,5	1	0,5
Femmes mariées du patrilignage	0,5	2	0,25
Veuves	2	1	2
Total	97,5	44	–

Sources : nos enquêtes

Le cas échéant, l'héritier satisfait une première demande de parcelle, à laquelle il a le devoir de répondre, en allouant une portion des terres dont il s'est réservé l'usage, non occupées par des plantations pérennes. Il ne donnera pas de suite à une demande d'extension, pour un ayant droit disposant déjà d'une parcelle. Le droit d'usage délégué à un membre de la famille par l'héritier exclut catégoriquement le droit de planter du palmier ou de l'hévéa, dans la mesure où ces cultures pérennes « bloquent » la terre sur une longue période. Son choix cultural est ainsi limité à l'ananas et aux cultures vivrières. L'attributaire d'une parcelle familiale peut la travailler lui-même ou transférer – sans demander l'accord de l'héritier – son droit d'usage à un producteur extérieur à la famille à travers un contrat d'abougnon, mais non de location (le droit de déléguer en location révèle exclusivement de l'héritier). De tels transferts restent toutefois limités par la faible disponibilité en terre. Il peut également y avoir transfert intra-familial du droit d'usage délégué à un ayant droit donné. Alors que le transfert « de premier degré » du droit de culture au sein de la famille, entre l'héritier et un ayant droit, n'implique pas un devoir de reconnaissance de la part du bénéficiaire, ces transferts « de second degré » impliquent implicitement un tel devoir au bénéfice de l'ayant droit qui sous-délègue le droit dont il bénéficie. Ce devoir de reconnaissance n'est pas présenté comme une obligation ni ne fait l'objet de règles – « *en tout cas, je lui donne un peu pour acheter ses petites*

choses ». Un transfert intrafamilial de second degré peut revêtir un caractère quasi-marchand. Ainsi par exemple, une femme âgée peut confier sa parcelle à un membre de la famille dans le cadre d'un arrangement d'abougnon.

L'allocation des droits d'usage au sein de la famille est fonction du statut, de la position des individus à l'intérieur du groupe (tableau 4).

Le détenteur du droit d'usage n'est pas le ménage mais l'ayant droit masculin sur les terres de son patrilignage. Les épouses n'ont pas un droit d'usage sur la terre du patrilignage de leur mari, mais peuvent bénéficier des faveurs de leur époux, en complantant des cultures sur les parcelles exploitées par celui-ci.

La gestion intrafamiliale des droits ne fait pas apparaître de conflits, sauf très rares exceptions (un seul cas a été identifié). Ainsi, à la différence de Djimini-Koffikro, on n'a noté aucune contestation d'héritage, ni de tensions intrafamiliales à propos de la cession en faire-valoir indirect (la faiblesse des cessions en faire-valoir indirect pouvant évidemment expliquer cela). Cette absence de conflits ouverts ne signifie pas l'absence de tensions latentes : reproches adressés à l'héritier (mais jamais formulés ouvertement à ce dernier), de gérer dans son intérêt personnel la plantation « commune » de palmiers ou de ne pas satisfaire ses obligations – i.e., son devoir d'assistance – vis-à-vis du groupe familial. Ces insatisfactions sont mobilisées par les acteurs

pour justifier le fait qu'ils ne contribuent plus aux travaux sur les plantations de palmier ou d'hévéa.

Les contraintes pour l'accès à titre individuel à la terre familiale sont surmontées en ayant recours au marché locatif. L'existence de ce marché ouvre ainsi le champ d'opportunités des acteurs, avec une incidence directe sur la gestion intrafamiliale de la terre : alors qu'à Djimini, la cession en faire-valoir indirect est souvent une source de tension au sein des familles (tensions induites par le partage de la rente foncière), à Kongodjan la prise en faire-valoir indirect permet de réduire les conflits intrafamiliaux en réduisant considérablement la pression sur la terre familiale.

Conclusions

En définitive, les réponses que l'on peut apporter aux hypothèses formulées initialement sont les suivantes :

- Partant de la théorie évolutionniste des droits de propriété selon laquelle la pression sur la ressource foncière conduit à une individualisation, une privatisation et une marchandisation des droits fonciers, la première hypothèse était que l'individualisation pouvait ne porter que sur certains éléments du faisceau de droit. Par ailleurs, l'éventuel caractère familial de l'appropriation foncière était vu comme susceptible de constituer un frein à la privatisation/marchandisation. Le cas de Kongodjan ne va effectivement pas dans le sens du modèle proposé par la théorie évolutionniste des droits de propriété. Au cours de la phase pionnière – phase initiale d'appropriation de la ressource foncière – des droits individuels (le pionnier comme acteur concentrant seul l'ensemble du faisceau de droits) et privatifs (possibilité de vendre, relevant de la décision du pionnier) s'établissent dans un contexte d'abondance foncière. Ce droit individuel prend fin avec la mort du pionnier (et dans un contexte où la pression foncière se

fait de plus en plus sentir) : à travers la succession s'opère une patrimonialisation des droits sur la terre, avec constitution d'un bien familial en indivision. Une évolution vers une individualisation des droits est avérée, mais elle ne porte que sur les droits d'usage, restreints de surcroît par l'interdiction de planter des cultures pérennes. Cette individualisation des droits d'usage vient en particulier de (ou a été favorisée par) l'introduction de la culture de l'ananas et de l'augmentation de la demande marchande portant sur les produits vivriers. La non-individualisation des droits d'appropriation peut s'expliquer par le fait que le caractère de bien familial de la terre représente une assurance. Cette fonction d'assurance joue tout particulièrement dans un contexte de forte contrainte foncière ; les entretiens avec les acteurs témoignent de ce qu'une individualisation serait envisagée si les disponibilités foncières étaient plus conséquentes. L'absence presque totale de cession en FVI et surtout de ventes (i.e. la faible contribution des propriétaires de Kongodjan à l'offre sur les marchés fonciers) est à mettre en rapport, une fois encore, avec le caractère familial de la terre (pression exercée par les ayants droit) et, plus largement, par le fait que les villageois enquêtés sont dans une logique de production agricole et non de cession de leurs disponibilités foncières (i.e. d'extraction de rente). Dans le cas de Kongodjan, l'existence d'un marché micro-régional du FVI contribue à expliquer le peu de situations conflictuelles intrafamiliales dans la gestion de la ressource foncière commune : l'accès à ce marché en tant que demandeurs permet de réduire la pression exercée sur la ressource foncière familiale. On notera qu'à l'inverse, le marché locatif pour la production d'ananas est source de telles tensions à Djimini-Koffikro ou en pays abouré voisin, avec des conflits intrafamiliaux (et en particulier intergénérationnels) autour du par-

tage de la rente foncière, pour des acteurs qui sont avant tout en position d'offreurs sur ce marché. Ces tensions intrafamiliales ont conduit en 2001, en pays abouré, à un conflit intercommunautaire entre jeunes Abouré et tenanciers burkinabè planteurs d'ananas sur des terres prises en location (Colin *et al.*, 2007 ; Kouamé, 2006).

- Dans les études traitant de la question foncière dans le contexte du développement, le ménage est souvent implicitement ou explicitement posé comme l'unité d'analyse pertinente en tant que centre de détention de droits sur la ressource foncière. L'hypothèse formulée ici était que le ménage, dans le contexte de cette étude, n'était pas une unité opératoire. Il apparaît effectivement qu'à Kongodjan, la « famille » ne se limite pas à la famille conjugale, mais renvoie à une entité plus vaste composée de plusieurs ménages vivant sous l'autorité d'un chef de famille, correspondant au segment de lignage issu

des pionniers, aux conjoints des membres de ce patrilignage et à la parenté fictive parfois établie entre d'anciens manœuvres et les membres du segment de lignage. Cet ensemble forme une unité de résidence et une unité d'appropriation foncière, au sein de laquelle les membres exercent différents droits d'usage sur des parcelles familiales, outre les parcelles prises en FVI hors de la famille. Il faut donc distinguer l'unité d'appropriation (le patrimoine familial *indivis* géré par l'héritier) et les unités sur lesquelles s'exercent des droits d'usage, soit à la suite de délégation intrafamiliale, soit à la suite de la prise en FVI. La multiplication des unités d'exploitation, qui disposent donc d'une autonomie relative ou totale par rapport au chef de famille, au sein de la famille s'explique par le développement des cultures de l'ananas et du manioc comme cultures marchandes non pérennes, et par l'émergence d'un marché du FVI au niveau de la petite région. ■

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Ancey G. (1975). *Niveaux de décision et fonctions objectif en milieu rural africain*. Note AMIRA 3.
- Chauveau J.-P. (2006). How Does an Institution Evolve? Land, Politics, Inter-generational Relations and the Institution of the Tutorat Between Autochthons and Migrant Farmers in the Gban Region (Côte-d'Ivoire). In R. Kuba, C. Lentz (Eds.), « *Land rights and the politics of belonging in West Africa* », Leiden, Brill Academic Publishers, African Social Studies Series, p. 213-240.
- Colin J.-Ph. (2006). Disentangling Property Rights in Land. An Economic Ethnography of Intra-family Access to Land in Lower Côte-d'Ivoire. Communication présentée à la conférence ISNIE « *Economic, Political and Social Behavior* », Boulder, Colorado, September 21-24.
- Colin J.-Ph. (2004). Le marché du faire-valoir indirect dans un contexte africain. Eléments d'analyse. *Economie rurale*, n° 282, p. 19-39.
- Colin J.-Ph. (1990). *La mutation d'une économie de plantation en basse Côte-d'Ivoire*. Paris, Éditions de l'Orstom, Collection à travers champ.
- Colin J.-Ph., Ayouz M. The Development of a Land Market? Insights from Côte-d'Ivoire. *Land Economics*, 82(3), p. 404-423.
- Colin J.-Ph., Kouamé G., Soro. D. (2007). Outside the Autochthon-migrant Configuration. Access to Land, Land Conflicts and Inter-ethnic Relationships in Lower Côte-d'Ivoire. *Journal of Modern African Studies*, 45(1), p. 33-59.
- Dupire M. (1960). Planteurs autochtones et étrangers en basse Côte-d'Ivoire. *Études Éburnéennes* VIII, 7-237.
- Gastellu J.-M. (1980). Mais où sont donc ces unités économiques que nos amis cherchent tant en Afrique ? *Cahiers Orstom des Sciences Humaines*, 28(1-2), p. 3-11.
- Guyer J., Peters P. (Eds.) (1987). Conceptualizing the Household. Issues in Theory and Policy in Africa. *Development and Change*, 2(18).
- Haddad L., Hoddinott J., Alderman H. (Eds) (1997). *Intrahousehold Resource Allocation in Developing Countries. Models, Methods, and Policy*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press.
- Kouamé G. (2006). Du conflit intrafamilial au conflit inter-ethnique. Le cas de la société abouré (Basse Côte-d'Ivoire). Communication au colloque international « *Les frontières de la question foncière. Enchâssement social des droits et politiques publiques* », Montpellier, 17-19 mai.
- Le Roy E. (1999). *Le jeu des lois. Une anthropologie « dynamique » du droit*. Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, LGDJ.
- Platteau J.-P. (1996). The Evolutionary Theory of Land Rights As Applied to Sub-Saharan Africa: A Critical Assessment. *Development and Change*, 27(1), p. 29-86.
- Rougerie G. (1957). Les pays Agni du Sud-Est de la Côte-d'Ivoire. *Études Éburnéennes* VI, 7-207.
- Schlager E., Ostrom E. (1992). Property Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis. *Land Economics*, 68(3), p. 249-262.